WESTLAND SDN. BHD.

lwn.

TAN ENG HOCK

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED PK
[SAMAN PEMULA NO. 24-297-91]
25 JANUARI 1992

TUAN TANAH & PENYEWA: *Permohonan untuk mendapat balik milikan (possession) - Samada defendan seorang penyewa kecil yang sah - Samada terdapat persoalan-persoalan yang perlu dibicarakan - Aturan 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.*

Plaintif memohon mendapat balik milikan (possession) premis disebelah No. 20 Jalan Besar Pulau Pinang. Pada 15 November 1991 Mahkamah telah memberi perintah saperti yang dipohon dan memberi defendan masa satu bulan untuk menyerahkan milikan premis itu. Defendan merayu terhadap perintah itu.

Plaintif adalah tuan punya berdaftar tanah berkenaan.Melalui satu perjanjian plaintif menyewakan tanah itu kepada H.K.Huan tertakluk kepada syarat-syarat yang terkandung didalam perjanjian itu. Diantara lain syarat-klausa (ix) tidak membenarkan penyewaan kecil. Penyewaan kepada H.K. Huan itu tamat pada 1 Julai 1989 tetapi dia tidak menyerahkan milikan kosong tanah itu kepada plaintif. Plaintif memfail guaman sibil dan mendapat penghakiman ingkar terhadapnya pada 23 Oktober 1990. Dalam bulan Januari 1991, defendan membuat permohonan untuk mencelah.

Mengikut plaintif, pada masa itu barulah, bagi kali pertama, dia mengetahui kehadiran defendan diatas tanah itu. Plaintif tidak pernah memberi kebenaran kepada defendan untuk menduduki tanah itu. Defendan dalam afidavitnya, mengatakan dia adalah seorang penyewa kecil yang sah. Dia mengatakan plaintif tahu dan bersetuju. Defendan juga mengatakan dia tidak diberi notis untuk keluar daripada tanah itu.

Diputuskan:

[1] Defendan tidak boleh menjadi seorang penyewa kecil yang sah melainkan jika kebenaran bertulis diberi oleh plaintif. Jika ada kebenaran bertulis diberi oleh plaintif apa yang perlu dilakukan oleh defendan ialah mengemukakannya. Dia tidak berbuat demikian. Sebaliknya dia cuma mengatakan dia menjadi penyewa kecil dengan persetujuan dan pengetahuan plaintif.Ini tidak memadai untuk membangkitkan persoalan yang patut dibicarakan.

[2] Satu alasan lagi yang dibangkitkan oleh defendan ialah dia telah berjaya memohon untuk mencelah dalam guaman sibil oleh plaintif terhadap H.K.Huan di Mahkamah Sesyen dan telah pun memasukan pembelaannya dalam guaman itu. Pada pandangan saya guaman itu tidak boleh menghalang permohonan ini.

[3] Memanglah Aturan 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 adalah tidak sesuai digunakan jika terdapat persoalan-persoalan yang perlu dibicarakan. Soal bagi Mahkamah ini memutuskan ialah sama ada satu perintah boleh dibuat oleh Mahkamah ini dibawah Aturan 89 atau tidak. Jika jelas kepada Mahkamah ini bahawa permohonan ini adalah sesuai dibuat dibawah Aturan itu, syarat-syarat aturan itu dipenuhi, tidak ada persoalan fakta atau undang-undang, yang perlu dibicarakan, maka Mahkamah ini boleh memberi perintah dibawah aturan itu.

[Perintah sewajarnya.]

Kes yang dirujuk:
Bohari bin Taib & Yg. Ln. lwn. Pengarah Tanah dan Galian Selangor [1991] 1 CLJ (Rep) 48 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Control of Rent Act 1966, s. 4(2)(a)
Rules of the High Court 1980, O. 89

Bagi pihak plaintif/responden - Mureli M. Navaratnam; T/n. Presgrave & Matthews
Bagi pihak defendan/pemohon - Darshan Singh & Co.; T/n. Darshan Singh & Co.

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamed PK:

Melalui saman pemula, plaintif memohon mendapat balik milikan (possession) premis di sebelah No. 20 Jalan Besar, Pulau Pinang. Pada 15 November 1991 saya telah perintah seperti yang dipohon dan memberi defendan masa satu bulan untuk menyerahkan milikan premis itu. Defendan merayu terhadap perintah itu.

Plaintif adalah tuan punya berdaftar tanah berkenaan. Melalui satu perjanjian bertarikh 27 Mei 1986, plaintif menyewakan tanah itu kepada Hong Kee Huan, tertakluk kepada syarat-syarat yang terkandung di dalam perjanjian itu. Salah satu daripada syarat-syarat itu, Klausa (ix), menyebut:

> ix. Not without the prior written consent of the Landlord to assign, underlet or part with the possession of the demised portion or any part thereof.

Penyewaan kepada Hong Kee Huan itu tamat pada 1 Julai 1989 tetapi dia tidak menyerahkan milikan kosong tanah itu kepada plaintif. Plaintif memfail guaman sibil dan mendapat penghakiman ingkar terhadapnya pada 23 Oktober 1990. Dalam bulan Januari 1991, defendan membuat permohonan untuk mencelah. Mengikut plaintif, pada masa itu barulah, bagi kali pertama, dia mengetahui kehadiran defendan di atas tanah itu. Plaintif tidak pernah memberi kebenaran kepada defendan untuk menduduki tanah itu.

Defendan, dalam afidavitnya, mengatakan dia adalah seorang penyewa kecil yang sah. Dia mengatakan plaintif tahu dan bersetuju. Defendan juga mengatakan dia tidak diberi notis untuk keluar daripada tanah itu.

Memanglah Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 adalah tidak sesuai digunakan jika terdapat persoalan-persoalan yang perlu dibicarakan - *Bohari bin Taib & Yg. Ln. lwn. Pengarah Tanah Dan Galian Selangor* [1991] 1 CLJ (Rep) 48 SC.

Soalnya ialah sama ada defendan seorang penyewa kecil. Defendan tidak boleh menjadi seorang penyewa kecil yang sah melainkan jika **kebenaran bertulis** diberi oleh plaintif. Jika ada kebenaran bertulis diberi oleh plaintif, apa yang perlu dilakukan oleh defendan ialah mengemukakannya. Dia tidak berbuat demikian. Sebaliknya dia cuma mengatakan dia menjadi penyewa kecil dengan persetujuan dan pengetahuan plaintif. Ini tidak memadai untuk membangkitkan persoalan yang patut dibicarakan.

Berkenaan "notis to quit", oleh sebab defendan bukan penyewa kecil yang sah, soal notis tidak timbul.

Dalam afidavitnya, defendan juga mengatakan bahawa premis itu adalah satu premis terkawal dan dia berhak mendapat perlindungan Akta Kawalan Sewa 1966. Walau bagaimanapun, pembelaan ini telah ditinggalkan oleh Peguam defendan dalam hujah-hujah bertulisnya. Jadi, tidak perlulah dibincangkan. Walau bagaimanapun memandangkan bahawa tanah itu disewa

kepada Hong Kee Kuan sebagai tanah kosong pada tahun 1986, bangunan yang dibina oleh defendan di atas tanah itu semestinya hanya boleh dibina selepas tahun 1986. Oleh itu premis itu bukanlah satu premis terkawal seperti yang diperuntukkan oleh s. 4(2)(a) Akta berkenaan.

Satu alasan lagi yang dibangkitkan oleh defendan ialah dia telah berjaya memohon untuk mencelah dalam guaman sibil oleh plaintif terhadap Hong Kee Huan di Mahkamah Sesyen dan telah pun memasukkan pembelaannya dalam guaman itu.

Pada pandangan saya guaman itu tidak boleh menghalang permohonan ini. Soal bagi Mahkamah ini memutuskan ialah sama ada satu perintah boleh dibuat oleh Mahkamah ini di bawah Aturan 89 atau tidak. Jika jelas kepada Mahkamah ini bahawa permohonan ini adalah sesuai dibuat di bawah Aturan itu, syarat-syarat Aturan itu dipenuhi, tidak ada persoalan, fakta atau undang-undang, yang perlu dibicarakan, maka Mahkamah ini boleh memberi perintah di bawah Aturan itu. Saya berpuashati dengan semua perkara yang saya baru sebutkan di atas itu. Oleh itu saya perintahkan seperti saya sebutkan di permulaan penghakiman ini.

Also found at [1992] 1 CLJ 645